# Bebauungsplan Nr. 85
# "Wohnen am Jahnweg / Samweg"

**(Planfassung: 02.09.2005)**

## A) Festsetzungen durch Planzeichen

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

**WA1** Allgemeines Wohngebiet
Wandhöhe Traufe: 8,75m ü. StOK
Pultdach 7°-10°, Zeltdach 35°-40°
Grundflächenbegrenzung d. Baugrenzen

**WA2** Allgemeines Wohngebiet
Wandhöhe Traufe 6,50m ü. StOK
Satteldach 35°-40°
Grundflächenzahl: 0,25

### 2. Überbaubare Flächen

Baulinie / Baugrenze

Zusätzliche Baugrenze für Garagen

### 3. Verkehrsflächen

Öffentl. Strassenverkehrsfläche allgemein / Fußgänger

P | P — Öffentliche Stellplätze / Strassenbegrenzungslinie

Öffentliche Strassenverkehrsfläche Mischverkehr

Private Verkehrsfläche Fußgänger
(öffentliche Nutzung durch Dienstbarkeit gesichert)

Private Verkehrsfläche, durch Dienstbarkeiten gesichert

Flächen für oberirdische private Stellplätze

Einfahrtsbereich

### 4. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche / Private Grünfläche mit Pflanzgebot

Spielfläche

Bäume Bestand zu erhalten / Hecke Bestand zu erhalten

Bäume zu pflanzen / Bäume zu entfernen

### 5. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Abgrenzung untersch. Nutzung

Firstrichtung und Firstlinie

Standort Trafostation / Abholplatz Müll

z.B. 13 — Festgesetzte Abmessungen

TG — Flächen für Tiefgaragen — Flächen für Versickerung

## B) Hinweise durch Planzeichen

Grundstücksgrenze Bestand / vorgeschlagen

Mögliche Gebäudeanordnung / mögliche Baumanordnung

Gehölz, Bestand

StOK 462,60 — 743 / 1 — Straßenoberkante: Höhe über NN / Flurstücksnummern

11 — ca. 945 qm — Parzellennummern / vorgeschlagene Parzellengrößen

architekt püschel
Bazeillesstr. 21 81669 München
T 089/52302690 F 089/52302694

Für die Gemeinde Neufahrn, den 13.12.2005

Planfertiger — Bauamt — Bürgermeister

# Bebauungsplan Nr. 85

## "Wohnen am Jahnweg/Samweg"

Die Gemeinde Neufahrn, Landkreis Freising, erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 sowie der §§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) in Verbindung mit § 244 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2413), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796 ff.), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) diesen Bebauungsplan als

## Satzung

### A) Festsetzung durch Planzeichen

siehe zeichnerischer Teil

### B) Hinweise durch Planzeichen

siehe zeichnerischer Teil

### C) Festsetzung durch Text

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als **Allgemeines Wohngebiet** nach *§ 4* BauNVO festgesetzt. Das Gebiet wird in zwei allgemeine Wohngebiete **WA1** und **WA2** geteilt.
Zulässig sind auch nicht störende Gewerbebetriebe wenn die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch zeichnerische Festsetzungen geregelt.
Die Oberkante Rohkellerdecke darf max. 30cm über der Straßenoberkante liegen.

#### 3. Bauweise

WA1: Nur Einzelhäuser oder Hausgruppen zulässig.

WA2: Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (die Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten).

#### 4. Überbaubare Grundstücksflächen

Im WA2 sind Gebäudelängen bis zu max. 16,0 m zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt hiervon unberührt.

Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und in den Flächen für Garagen (siehe zeichnerische Festsetzungen) zulässig.

## 5. Bauliche Gestaltung:

**Allgemein**
Zusammengebaute Gebäude sind profilgleich auszuführen.

Öffnungen und Aufbauten im Dach dürfen maximal die halbe Dachhöhe haben und die Summe ihrer Breiten darf max. 1/3 der zugehörigen Wandlänge betragen.

**WA1:**
Bei den Gebäuden entlang des Jahnwegs ist das Dachgeschoß aufgrund der Abstandsflächen nur beidseitig zurückversetzt zulässig (siehe Schnittdarstellung).

**WA2:**
Für alle Gebäude ist ein symmetrisches Satteldach festgesetzt.
Andere Dachformen sind möglich, wenn die traufseitige Wandhöhe von 6,50m aller Außenwände mit einer Länge von mehr als 1,50 m ohne die Giebelwände und eine Dachneigung von 40° entsprechend der Satteldachbaukörper nicht überschritten werden.

## 6. Garagen und Stellplätze

**Allgemein:**
Oberirdische Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Zur Minimierung der Flächenversiegelung sind Stellplätze und Zufahrten auf privatem und öffentlichem Grund mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decken) und wasserdurchlässigen Tragschichten zu befestigen.

**WA1:**
Ein der Stellplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn (in der jeweils gültigen Fassung) entsprechender Anteil an oberirdischen Stellplätzen ist in den dafür vorgesehenen Flächen (siehe zeichnerische Festsetzungen) vorzusehen und als Besucher-stellplätze im Gemeinschaftseigentum zu belassen.

Die Oberkante der Tiefgaragendecke (inkl. Dämmung) ist mind. 60 cm mit Erdreich zu überdecken. Bei der Planung und Ausführung der Tiefgaragenbegrünung und -entwässerung ist die FLL-Richtlinie für die Planung und Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen (2002) zu beachten.

**WA2:**
Die Bereiche vor den Garagen dürfen zur Straßenverkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden, damit diese Flächen als zusätzliche Besucherstellplätze und zur Anlieferung zur Verfügung stehen. Diese Stellplätze vor den Garagen werden jedoch nicht als notwendige Stellplätze im Sinne der Stellplatzsatzung angerechnet.

Die Vorbereiche vor den Garagen sind von den Festsetzungen für private Grünflächen ausgenommen und dürfen entsprechend befestigt werden.

## 7. Anzahl Wohneinheiten

Im WA2 sind maximal zwei Wohneinheiten je Haus zulässig.

## 8. Grünordnerische Festsetzungen

*A Private Grünflächen*

Pro 200 $m^2$ nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein Baum 1. Wuchsklasse oder sind zwei Bäume 2. Wuchsklasse oder zwei hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Arten, siehe Artenliste.

Freiwachsende und geschnittene Hecken und Gehölzpflanzungen sind mit standortgerechten Gehölzen auszuführen.
Arten, siehe Artenliste.

20 % der Süd-/Ost-/Westfassaden sind mit Rank- und Schlingpflanzen oder Spalierobst zu begrünen. Arten, siehe Artenliste.

Die Entwässerung von unverschmutztem Oberflächenwasser hat durch Versickerung auf dem Grundstück zu erfolgen, bevorzugt über Mulden.
Für die Parzellen 1 und 2 sind Flächen für die Versickerung zeichnerisch festgesetzt: Für die an dem Jahnweg liegenden Gebäude werden je 27-33 qm und für die Zeltdachhäuser je 15-18 qm Versickerungsfläche benötigt.

Entlang der neuen Erschließungsstraße in Ost-West-Richtung ist auf den Grundstücken 12 bis 14 im markierten Bereich eine Baumreihe mit 1,50 m Abstand zur Straßenkante zu pflanzen. Der Abstand der Bäume richtet sich nach der Erschließung der Grundstücke und darf 10 m nicht überschreiten.

Im WA1 dürfen keine Einfriedungen erfolgen. Es dürfen nur 50% der privaten Grünfläche einzelnen Wohneinheiten direkt zugeordnet werden, 50% sind für die Allgemeinheit zugänglich zu halten.

Zäune und sonstige Einfriedungen sind sockellos auszubilden.

Baumgräben und Baumscheiben für die geplanten Bäume sind in einer Mindestbreite von 2 m und einer Mindestlänge von 2,5 m auszuführen und zu bepflanzen.

Die Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen für die Außenanlagen sind in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen und/oder Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

*B Öffentliche Grünflächen*

Wiesenflächen sind extensiv zu bewirtschaften.

Baumgräben und Baumscheiben für die geplanten Bäume sind in einer Mindestbreite von 2 m und einer Mindestlänge von 2,5 m auszuführen und zu bepflanzen.

C *Private Verkehrsflächen*

Die privaten Stellplätze und Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decken) und wasserdurchlässigen Tragschichten zu befestigen.

D *Öffentlicher Straßenraum*

Entlang der Straßen sind Bäume entsprechend der planlichen Darstellung bzw. des Pflanzgebotes zu pflanzen. Dabei sind folgende Baumarten zu verwenden:

| | | |
|---|---|---|
| Baumreihe entlang des Jahnwegs und des Samwegs | *Acer platanoides* | Spitz-Ahorn |
| Baumreihe entlang der neuen Erschließungsstraße im Süden bzw. Osten | *Carpinus betulus* | Hainbuche |
| Baumraster auf öffentlicher Grün- und Spielfläche | *Corylus colurna* | Baum-Hasel |
| Baumreihe entlang der Fußweges am östlichen Rand des Geltungsbereichs | *Fraxinus excelsior* | Esche |
| Bäume im Bereich der inneren Zufahrten zu den Parzellen 4 bis 7 | *Acer campestre* | Feld-Ahorn |

E *Ausgleichsmaßnahmen*

Entsprechend § 8a BNatSchG ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden, da im Rahmen des Bauvorhabens Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach Anwendung des Leitfadens ‚Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' (BayStMLU, 2. erweiterte Auflage 2003) besteht ein Kompensationsbedarf in einer Größenordnung von 7004 m².

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von 7000 m² wird folgendermaßen erbracht: Auf Flur-Nr. 1327, Gemarkung Giggenhausen, werden Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche von 6390 m² durchgeführt. Ziel ist die Entwicklung eines Nahrungshabitats für gefährdete Wiesenbrüterarten mit Feuchtlebensräumen und Gehölzstrukturen.

Der verbleibende Anteil von 610 m² wird auf eine Fläche aus dem Ausgleichsflächenpool der Gemeinde Neufahrn (Flurstück 542, Gemarkung Neufahrn) erbracht. Die naturschutzrechtliche Sicherung erfolgt über den städtebaulichen Vertrag vom 07./10.02.05 und über die Erstellung einer Grunddienstbarkeit.

Die Ausgleichsflächen sind möglichst zeitgleich, spätestens jedoch ein Jahr nach Erschließung des Baugebietes herzustellen.

G *Kinderspielflächen*

Die Kinderspielflächen des WA1 (für 6 – 12 jährige Kinder) werden auf der öffentlichen Grünfläche am östlichen Rand des Planungsgebietes realisiert. Die Verpflichtung zur Erstellung dieser Spielflächen wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrags geregelt.

## 9. Abfall- und Wertstoffversorgung

*WA1:* Es müssen geschlossene Räume für Rest- und Biomülltonnen sowie die „Gelben Säcke" innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
*WA2:* Es müssen geschlossene Behältnisse für Rest- und Biomülltonnen sowie die „Gelben Säcke" im baulichen Zusammenhang mit den Haupt- oder Nebengebäuden (Garagen) errichtet werden.

## 10. Immissionsschutz

In der Lärmschutzzonenkarte für die Bauleitplanung in der Umgebung des Verkehrsflughafens München (Entwurf September 2001 – Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) liegt der gegenständliche Bereich außerhalb der Schutzzone C (es sind bis zu 58 dB(A) zu erwarten).

Der bauliche Schallschutz gemäß DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 und der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" (August 1987) ist zu beachten. Für alle Gebäude ist die Einhaltung der entsprechenden Anforderungen an den Schallschutz durch ein schallschutztechnisches Gutachten nachzuweisen.

## 11. Freiflächengestaltungsplan

Für das Gebiet WA1 ist im Zusammenhang mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Dieser Plan muss mit der Planung der öffentlichen Grünflächen abgestimmt sein.

## 12. Versorgung

Die Flächen für die Nebenanlagen der Erschließung (z.B. Elektro) müssen auf den privaten Grundstücken bereitgestellt werden.

## 13. Erschließung der Parzellen 4 bis 7

Die Parzellen 4 bis 7 werden verkehrstechnisch von Norden (Jahnweg) über die Parzelle 1 erschlossen. Hierzu muss die Erschließung über entsprechende Grunddienstbarkeiten auf der Parzelle 1 zugunsten der Parzellen 4 bis 7 gesichert werden.

Die Erschließung der Parzellen 4 bis 7 mit Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt im Bereich des Fußwegs auf Parzelle 1. Hierzu muss die Erschließung über entsprechende Grunddienstbarkeiten auf der Parzelle 1 zugunsten der Parzellen 4 bis 7 gesichert werden.

Zusätzlich ist eine wechselseitige Grunddienstbarkeit der Parzellen 4 und 5 (bzw. 6 und 7) in entsprechender Form notwendig, um die Erschließung vor den Garagen sicherzustellen. Auf diesen gemeinsamen Flächen dürfen Stellplätze nur so angeordnet werden, dass die Zufahrten nicht beeinträchtigt werden.

## D) Hinweise durch Text

### 1. Angrenzende Nutzung

Es wird darauf hingewiesen, dass das östlich an das Bebauungsplangebiet angrenzende Gebiet als Mischgebiet ausgewiesen ist.

### 2. Sonnenkollektoren/Photovoltaik

Es wird angeregt, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen einzubauen.

### 3. Grundwasserstand

Es wird empfohlen, den Keller als wasserdichte Wanne auszuführen.

### 4. Altlasten

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

### 5. Stellplatzsatzung

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn.

### 6. Einfriedung

Es gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Neufahrn.

### 7. Energieversorgung

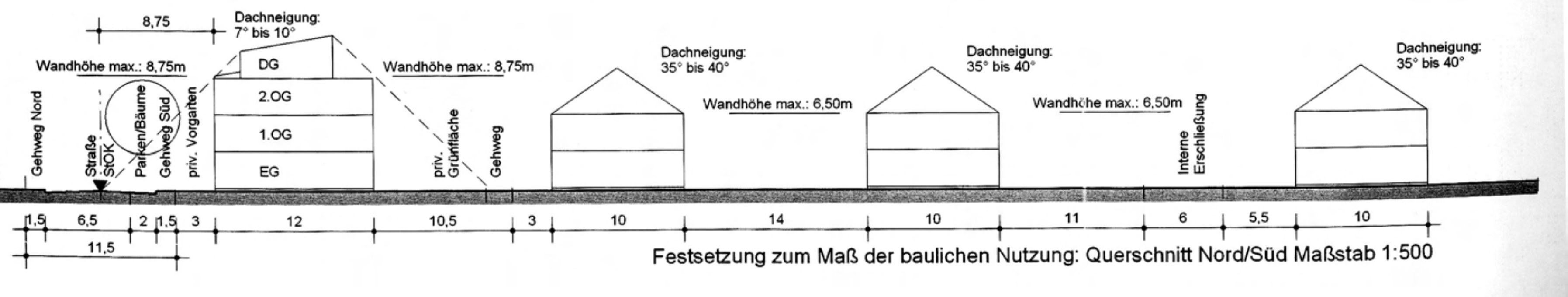
Die „Erdgas Südbayern" beabsichtigt das Gebiet mit Erdgas zu versorgen.

### 8. Vorhandene Gehölzbestände

Zum Schutz der zu erhaltenden Baumbestände sind während der Bauarbeiten die Vorschriften der DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie die RAS – LG 4 zu beachten.

Für die Gemeinde Neufahrn, den 13.12.2005

| ................................ | ................................ | ................................ |
| --- | --- | --- |
| Planfertiger | Bauamt | Bürgermeister |



Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung: Querschnitt Nord/Süd Maßstab 1:500